



nationale
nederlanden



DIFFERENTIATIE OVERDRACHTSBELASTING

VRAGEN EN ANTWOORDEN

Fiscaal Juridisch Adviesbureau

Nationale-Nederlanden

Versie 26 november 2020

Tariefdifferentiatie overdrachtsbelasting

Vragen en antwoorden

Algemeen Deel

- A.1. Wanneer betaal je overdrachtsbelasting?
- A.2. Betaal je ook overdrachtsbelasting als je een woning erft?
- A.3. Betaal je overdrachtsbelasting als de woning van je partner ook jouw woning wordt omdat deze in een (beperkte) gemeenschap van goederen terecht komt?
- A.4. Betaal je overdrachtsbelasting als je een aandeel in de woning verwerft van je partner?
- A.5. Betaal je ook overdrachtsbelasting als je een nieuwbouwwoning koopt?
- A.6. Welke vrijstellingen zijn er voor de overdrachtsbelasting?
- A.7. Welke tarieven gelden er voor de overdrachtsbelasting?
- A.8. Wat is voor de heffing van overdrachtsbelasting een woning?
- A.9. Wat is een aanhorigheid?
- A.10. Is er bij echtscheiding overdrachtsbelasting verschuldigd als de woning aan een van de echtgenoten wordt toebedeeld?
- A.11. Hoe doe je een beroep op het 2%-tarief?

Startersvrijstelling

- B.1. Wat is (de achtergrond van) de startersvrijstelling?
- B.2. Wat is een starter voor de startersvrijstelling?
- B.3. Voor welke woningen geldt de startersvrijstelling?
- B.4. Hoe lang moet een woning als hoofdverblijf dienen voor de startersvrijstelling?
- B.5. Is de startersvrijstelling van toepassing als een deel van de woning wordt verhuurd?
- B.6. Is er een bovengrens gesteld aan de startersvrijstelling?
- B.7. Wie stelt de verklaring op die nodig is voor de toepassing van de startersvrijstelling?
- B.8. Wat gebeurt er als je een onjuiste verklaring hebt afgelegd?
- B.9. Hoe doe je een beroep op de startersvrijstelling?
- B.10. Wat gebeurt er als je door onvoorziene omstandigheden de woning toch niet gaat gebruiken als hoofdverblijf?
- B.11. Klopt het dat de startersvrijstelling ook voor doorstromers kan gelden?
- B.12. Hoe lang geldt de startersvrijstelling?
- B.13. Kan de Belastingdienst overdrachtsbelasting naheffen als je snel na verwerving de woning weer verkoopt?
- B.14. Maakt het voor de toepassing van de startersvrijstelling nog uit hoe je de aankoop financiert?
- B.15. Geldt de startersvrijstelling ook als je daarnaast de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning benut?
- B.16. Hoe werkt de startersvrijstelling als je partner geen starter is voor de startersvrijstelling?
- B.17. Is er sprake van een schenking als twee partners, een starter en een niet-starter, samen een woning kopen en zij samen de overdrachtsbelasting betalen?
- B.18. Wat gebeurt er als partners, een starter en een niet-starter, gaan huwen en de starter vlak voor het huwelijk een woning koopt?
- B.19. Als achteraf blijkt dat je toch overdrachtsbelasting bent verschuldigd, kun je dat dan nog meefinancieren?
- B.20. Geldt de startersvrijstelling ook als ik al een eigen woning heb, maar een achter mijn huis gelegen garage koop?
- B.21. Kan de startersvrijstelling worden toegepast bij verwerving van een recreatiewoning waarvoor permanente bewoning niet is toegestaan?
- B.22. Kan de startersvrijstelling worden toegepast bij de verkrijging van een stacaravan, woonwagen of woonboot?
- B.23. Kun je er ook voor kiezen de startersvrijstelling niet te benutten?

- B.24. Wat is bepalend voor de startersvrijstelling, het moment van tekenen van de koopovereenkomst of het moment waarop de woning wordt geleverd?
- B.25. Kunnen partners twee keer gebruik maken van de startersvrijstelling door de eerste woning door de ene partner en de tweede woning door de tweede partner te laten kopen?
- B.26. Kun je bezwaar maken tegen de overdrachtsbelasting?

Verhoging algemene tarief overdrachtsbelasting

- C.1. Wat is het algemene tarief in 2020 en welk tarief geldt er in 2021?
- C.2. Voor welke verwervingen geldt het algemene tarief?
- C.3. Wat is bepalend voor de verschuldigdheid van het 8%-tarief, het moment van tekenen van de koopovereenkomst of het moment waarop de woning wordt geleverd?
- C.4. Hoe lang geldt deze verhoging?
- C.5. Hoe werkt de regeling van kort opeenvolgende leveringen uit bij de verhoging van het algemene tarief?
- C.6. Is 'sale-and-lease-back' met ingang van 2021 minder interessant?

ALGEMEEN DEEL

A.1. Wanneer betaal je overdrachtsbelasting?

Je bent overdrachtsbelasting verschuldigd bij de verkrijging van in Nederland gelegen onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen. Dit betekent allereerst dat een Nederlands ingezetene die in de Belgische Ardennen een vakantiehuisje koopt in Nederland geen overdrachtsbelasting is verschuldigd.

Ten tweede moet het gaan om onroerende zaken. Bij de verkrijging van roerende zaken, zoals een caravan of een zeilboot, is geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Gaat het om een stacaravan dan kan deze onder omstandigheden wel worden aangemerkt als een onroerende zaak. De stacaravan moet dan duurzaam zijn verbonden met de grond. Dat is het geval als de stacaravan naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

Ook als er rechten worden verkregen waaraan de onroerende zaak is onderworpen is er zoals gezegd overdrachtsbelasting verschuldigd. Je kunt daarbij denken aan een vruchtgebruikrecht, een appartementsrecht of een erfpachtrecht (deze opsomming is niet limitatief). Ook bij de verkrijging van de economische eigendom van een onroerende zaak is er overdrachtsbelasting verschuldigd. Ten slotte noemen we nog de verkrijging van aandelen in een NV of BV waarvan de bezittingen voor het grootste deel bestaan uit onroerende zaken. Bij de verkrijging van aandelen in deze zogeheten 'onroerendezaakrechtspersonen' is eveneens overdrachtsbelasting verschuldigd.

De heffing van overdrachtsbelasting blijft uiteraard achterwege als er een vrijstelling van toepassing is. De startersvrijstelling is zo een vrijstelling. Hoe die vrijstelling werkt, is toegelicht in [B.1](#).

De overdrachtsbelasting is geregeld in de [Wet op belastingen van rechtsverkeer](#). Naast de overdrachtsbelasting regelt die wet ook de heffing van assurantiebelaasting. In het verleden werd in deze wet ook de heffing van kapitaalsbelasting en de heffing van beursbelasting geregeld. Die belastingsoorten zijn afgeschaft.

A.2. Betaal je ook overdrachtsbelasting als je een woning erft?

Nee, dat is niet het geval. De heffing van overdrachtsbelasting sluit aan op een verkrijging. De wetgever heeft dit begrip gedefinieerd. Onder een verkrijging voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt niet verstaan de erfrechtelijke verkrijging. Het kan daarbij dan gaan om een verkrijging:

- Op grond van het wettelijk versterkerrecht

Voorbeeld: man en vrouw zijn gehuwd in gemeenschap van goederen. De man overlijdt. Hij heeft geen testament opgemaakt. Krachtens het wettelijk versterkerrecht erft de vrouw de helft van alle goederen en schulden, waaronder de woning (de andere helft heeft zij al). Deze verkrijging is niet belast met overdrachtsbelasting.

- Als testamentair erfgenaam

Voorbeeld: man en vrouw wonen samen in de woning van de man. De man overlijdt. In zijn testament heeft hij zijn partner aangewezen als enig erfgenaam. De vrouw verkrijgt daardoor onder meer de woning. Deze verkrijging is niet belast met overdrachtsbelasting.

- Op grond van een legaat

Voorbeeld: Man en vrouw zijn gehuwd met uitsluiting van iedere gemeenschap van goederen. De man overlijdt. In zijn testament wijst hij zijn kinderen aan als erfgenamen. De woning legateert hij echter aan de

vrouw. De vrouw verkrijgt de woning daardoor krachtens erfrecht. Deze verkrijging is niet belast met overdrachtsbelasting.

Nota bene: de verkrijging krachtens erfrecht kan afhankelijk van de situatie wel belast zijn met erfbelasting.

De wetgever heeft nog meer verkrijgingen uitgesloten als verkrijging voor de heffing van overdrachtsbelasting. De belangrijkste uitsluiting is de verwerving krachtens boedelmenging. Zie ook [A.3](#).

Nota bene: De schenking van een onroerende zaak is wél een verkrijging die belast is met overdrachtsbelasting. In die gevallen kan er een samenloop ontstaan tussen overdrachtsbelasting en schenkbelasting. Op de [site](#) van de Belastingdienst is uitgelegd, hoe dit uitwerkt.

A.3. Betaal je overdrachtsbelasting als de woning van je partner ook jouw woning wordt omdat deze in een (beperkte) gemeenschap van goederen terecht komt?

Nee, dat is niet het geval. De heffing van overdrachtsbelasting sluit aan op een verkrijging. De wetgever heeft dit begrip gedefinieerd. Onder een verkrijging voor de heffing van overdrachtsbelasting wordt niet verstaan de verkrijging door boedelmenging.

Voorbeeld: Man heeft een woning. Op enig moment trekt de vrouw bij hem in. Nog weer enige tijd later huwen zij in algehele gemeenschap van goederen. De woning valt daardoor in deze huwelijksgoederengemeenschap. De vrouw is voor de helft gerechtigd tot de goederen van de gemeenschap, waar de woning door het huwelijk nu ook in valt. Er is echter vanwege deze boedelmenging geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Omdat de verkrijging door boedelmenging geen verkrijging is voor de heffing van overdrachtsbelasting, kun je in een dergelijk geval ook geen beroep te doen op de startersvrijstelling. Daarop zou bij een latere verwerving alsnog een beroep kunnen worden gedaan, mits uiteraard aan de voorwaarden voor die vrijstelling wordt voldaan. Zie over de startersvrijstelling [B.1](#) en verder.

A.4. Betaal je overdrachtsbelasting als je een aandeel in de woning koopt van je partner?

In beginsel is er in deze situatie overdrachtsbelasting verschuldigd. Als partners gaan samenwonen, horen we nogal eens de wens om de nieuwe partner een aandeel in de woning te laten kopen van de partner/eigenaar. Bij een dergelijke verkoop is de verwervende partner in principe overdrachtsbelasting verschuldigd. Ook zullen er in ieder geval notariskosten aan deze verkoop verbonden zijn, en doorgaans zijn er ook kosten verbonden aan het omzetten van de hypotheek. Huwen of een geregistreerd partnerschap aangaan waarbij een (beperkte) gemeenschap van goederen ontstaat, is vaak een goedkopere oplossing, omdat er in dat geval boedelmenging plaatsvindt waarbij er geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Zie ook [A.3](#). We merken hier wel bij op dat er (onder andere) vermogensrechtelijke consequenties (kunnen) zijn van het huwelijk of een geregistreerd partnerschap waarbij een (beperkte) gemeenschap van goederen ontstaat.

Met de komst van de startersvrijstelling kan dit anders gaan uitpakken. Immers, als de verwervende partner een starter is voor de startersvrijstelling, kwalificeert ook deze verkrijging daarvoor, mits uiteraard aan de voorwaarden voor de toepassing van die vrijstelling wordt voldaan. Zie over de startersvrijstelling [B.1](#) en verder.

A.5. Betaal je ook overdrachtsbelasting als je een nieuwbouwwoning koopt?

De [Wet op belastingen van rechtsverkeer](#) kent voor de heffing van overdrachtsbelasting een aantal specifieke vrijstellingen. Eén daarvan is de vrijstelling voor nieuwbouwwoningen. Die vrijstelling geldt omdat er bij de koop van een nieuwbouwwoning al omzetbelasting in rekening wordt gebracht. Én omzetbelasting én overdrachtsbelasting vindt de wetgever te veel van het goede. Vandaar dat er een vrijstelling geldt voor de heffing van overdrachtsbelasting als er al omzetbelasting in rekening wordt gebracht. Voor de goede orde: dat is alleen het geval bij nieuwbouwwoningen. Voor bestaande woningen geldt deze vrijstelling niet.

Nota bene: als een particulier – dat wil zeggen, iemand die voor de omzetbelasting geen ondernemer is – een bouwterrein levert, is er door de koper bij die levering geen omzetbelasting verschuldigd, maar wel overdrachtsbelasting.

A.6. Welke vrijstellingen zijn er voor de overdrachtsbelasting?

De vrijstellingen die gelden voor de heffing van overdrachtsbelasting zijn terug te vinden in [art. 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer](#). We noemen de voor de woningmarkt belangrijkste vrijstellingen:

- Er geldt een vrijstelling als er omzetbelasting wordt berekend. Dat is het geval bij nieuwbouwwoningen. Zie hierover ook [A.5](#). Deze vrijstelling is opgenomen in het eerste lid onderdeel a van [art. 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer](#).
- Er geldt een vrijstelling bij de verdeling van een gemeenschap tussen samenwoners (doorgaans partners). Die vrijstelling geldt alleen als sprake is van een gemeenschappelijke verkrijging. Verder geldt de vrijstelling alleen als de ene samenwoner voor minimaal 40% gerechtigd is en de andere samenwoner voor maximaal 60%. Ten slotte geldt hierbij de voorwaarde dat de toedeling plaatsvindt aan een van beiden. Deze vrijstelling is opgenomen in het eerste lid onderdeel g van [art. 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer](#).
- De verkrijging door wooninvesteringsfondsen. Deze vrijstelling is opgenomen in het eerste lid onderdeel n van [art. 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer](#).

De startersvrijstelling is met ingang van 1 januari 2021 ook terug te vinden in [art. 15 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer](#). Zie over de startersvrijstelling [B.1](#) en verder.

A.7. Welke tarieven gelden er voor de overdrachtsbelasting?

De [Wet op belastingen van rechtsverkeer](#) kent twee tarieven, een algemeen tarief en een verlaagd tarief. Tot en met 31 december 2020 geldt een algemeen tarief van 6% overdrachtsbelasting. Vanaf 1 januari 2021 geldt een algemeen tarief van 8% overdrachtsbelasting.

Het verlaagde tarief bedraagt 2%. Dit geldt tot en met 31 december 2020 voor woningen. Vanaf 1 januari 2021 geldt het verlaagde tarief alleen nog maar bij de verkrijging van een woning die de verkrijger tot hoofdverblijf gaat dienen, tenzij uiteraard de startersvrijstelling (of een andere vrijstelling) van toepassing is. Vanaf 2021 geldt daarmee voor woningen die niet gaan dienen als hoofdverblijf het algemene tarief van 8% overdrachtsbelasting. Om vanaf 2021 een beroep te kunnen doen op het 2%-tarief, moet de koper verklaren dat hij de woning als hoofdverblijf gaat bewonen. Zie ook [A.11](#).

Bij de verwerving van een aanhorigheid bij een woning – zie ook [A.9](#) – geldt tot en met 31 december 2020 altijd het verlaagde tarief van 2% overdrachtsbelasting. Met ingang van 1 januari 2021 geldt dit verlaagde tarief alleen nog als de aanhorigheid gelijktijdig met de woning wordt verkregen. Als de startersvrijstelling kan worden toegepast geldt die ook voor de gelijktijdig verkregen aanhorigheid. Zie over de startersvrijstelling [B.1](#) en verder.

A.8. Wat is voor de heffing van overdrachtsbelasting een woning?

Het woningbegrip is niet uitgewerkt in de wet. Wel is er enige uitleg gegeven in de parlementaire stukken bij de invoering van het 2%-tarief: *"Onder woningen wordt in dit kader verstaan onroerende zaken die op het moment van de juridische overdracht naar hun aard zijn bestemd voor bewoning."* Naar aanleiding van vragen die het notariaat hierover aan het ministerie van Financiën heeft voorgelegd, is er wat meer duidelijk geworden over het wettelijk woningbegrip. Een woning in aanbouw is ook een woning. Het is daarbij voldoende dat de fundering aanwezig is. Zie echter [A.5](#). Een casco woning is eveneens een woning.

Het gaat er om dat de onroerende zaak op het moment van de verkrijging als woning kan worden aangemerkt. Als het pand vóór de verkrijging anders werd gebruikt – bijvoorbeeld als kantoorpand – hoeft dat niet in de weg te staan aan de kwalificatie van het pand als woning. Daar is veel rechtspraak over gewezen.

Belangrijk zijn verder vier arresten van de Hoge Raad van 24 februari 2017. Volgens de Hoge Raad is van belang voor de beoordeling of er sprake is van een woning het doel waarvoor het gebouw oorspronkelijk is ontworpen en gebouwd. Het kan voorkomen dat een pand oorspronkelijk is gebouwd als woning, maar dat dit pand later is verbouwd voor een andere vorm van gebruik, bijvoorbeeld als kantoorpand. Het pand hoeft zijn aard van woning daarbij niet verloren te hebben. Het blijft een woning als niet meer dan beperkte aanpassingen nodig zijn om het pand weer voor bewoning geschikt te maken. Wat nu als deze hoofdregel niet tot een duidelijke conclusie leidt? De Hoge Raad geeft aan dat in dat geval ook betekenis toekomt aan eisen of beperkingen die voor het (gebruik van het) bouwwerk voortvloeien uit publiekrechtelijke voorschriften.

Je zou het voorgaande als volgt kunnen samenvatten: een woning is een woning als het eruit ziet als een woning. Of je de woning ook gebruikt als woning is niet van belang. Tot en met 31 december 2020 geldt dat er bij verkrijging van een woning – ongeacht het (toekomstig) gebruik – het 2%-tarief van toepassing is. Met ingang van 1 januari 2021 geldt de startersvrijstelling als aan de voorwaarden die aan die vrijstelling zijn gesteld, wordt voldaan. Wordt de woning verkregen door een niet-starter die de woning gaat gebruiken als (duurzaam) hoofdverblijf, dan geldt het 2%-tarief. In alle andere gevallen geldt het algemene 8%-tarief.

A.9. Wat is een aanhorigheid?

Een aanhorigheid is een onroerende zaak die op het moment van de verkrijging naar objectieve maatstaven behoort bij de woning, daarbij in gebruik is en daaraan dienstbaar is. Je kunt bijvoorbeeld denken aan een garage. Over het begrip aanhorigheid is veel geprocedeerd, vooral in de sfeer van de inkomstenbelasting. Die rechtspraak is ook relevant voor de overdrachtsbelastingheffing nu het begrip aanhorigheid voor beide belastingen gelijk is.

A.10. Is er bij echtscheiding overdrachtsbelasting verschuldigd als de woning aan een van de echtgenoten wordt toebedeeld?

Als de echtelijke woning in een huwelijksgoederengemeenschap valt, is er bij verdeling van die huwelijksgemeenschap geen overdrachtsbelasting verschuldigd. De toedeling van de woning aan één van beide echtgenoten vormt voor de heffing van overdrachtsbelasting geen verkrijging ([art. 3 Wet op belastingen van rechtsverkeer](#)).

Voorbeeld

Karim en Karin zijn gehuwd in een beperkte gemeenschap van goederen. In deze beperkte gemeenschap van goederen valt ook de echtelijke woning. Op enig moment gaan zij van echt scheiden. De woning wordt toebedeeld aan Karin. Karin is geen overdrachtsbelasting verschuldigd.

Als er sprake is van twee samenwoners die de samenleving verbreken, dan kan er wel overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Vaak geldt er dan echter een vrijstelling. Zie hierover [A.6](#).

A.11. Hoe doe je een beroep op het 2%-tarief?

Het 2%-tarief is in 2020 van toepassing op woningen. In de aangifte overdrachtsbelasting doe je er een beroep op.

Vanaf 2021 is het 2%-tarief alleen van toepassing bij verwerving van een woning die de koper, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat dienen. Het woningbegrip wijzigt niet, maar het 2%-tarief is door de hoofdverblijfeis wel minder vaak van toepassing. Om vanaf 2021 een beroep te doen op het 2%-tarief moet de koper verklaren dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken. Voor die verklaring ontwikkelt de Belastingdienst een modelformulier, die wij hierna ook wel aanduiden als de 'verklaring 2%-tarief'. De ondertekende verklaring wordt aan de aangifte overdrachtsbelasting gehecht. Deze verklaring maakt onderdeel uit van de aangifte.

In de regel zal de notaris de verklaring laten ondertekenen. De notaris zal doorgaans ook de aangifte en de afdracht van de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting verzorgen. Zie ook [B.7](#) en [B.8](#).

STARTERSVRIJSTELLING

B.1. Wat is (de achtergrond van) de startersvrijstelling?

Met ingang van 1 januari 2021 wordt er aan de vrijstellingen voor de overdrachtsbelasting een nieuwe vrijstelling toegevoegd, de startersvrijstelling. Degene die vanaf 2021 een woning koopt, meerderjarig is maar jonger dan 35 jaar, kan eenmalig een beroep doen op deze vrijstelling voor de heffing van overdrachtsbelasting. Voorwaarde daarbij is dat de woning bestemd is de koper duurzaam – dat wil zeggen, anders dan tijdelijk – tot hoofdverblijf te dienen. Voorts moet de koper verklaren dat hij de vrijstelling niet eerder heeft gebruikt en dat de woning hem tot hoofdverblijf gaat dienen. Deze verklaring vindt plaats aan de hand van een door de Belastingdienst opgesteld modelformulier. De verklaring wordt aan de aangifte overdrachtsbelasting gehecht en maakt daar onderdeel van uit. In het hiernavolgende duiden wij deze verklaring ook wel aan als de 'verklaring startersvrijstelling'.

Voorbeeld

René besluit aan iets nieuws te beginnen: hij koopt een woning! De kostprijs van de woning is € 250.000,-. René is starter op de koopwoningmarkt. Hij is 31 jaar. De woning wordt geleverd in april 2021. De woning wordt zijn (duurzaam) hoofdverblijf. Bij de notaris legt René de gevraagde verklaring af. René voldoet daarmee aan alle voorwaarden voor de toepassing van de startersvrijstelling. Zou René 35 jaar zijn, dan moet hij 2% overdrachtsbelasting betalen: € 5.000,-. Zou René de woning kopen en de woning hem niet tot (duurzaam) hoofdverblijf dienen, dan is René 8% overdrachtsbelasting verschuldigd: € 20.000,-.

Let op! Met ingang van 1 april 2021 geldt er een plafond voor de toepassing van de startersvrijstelling. Zie hierover nader [B.6](#).

Met de startersvrijstelling wil de overheid starters een steuntje in de rug geven bij het betreden van de koopwoningmarkt. Starters kunnen vaak moeilijk toetreden tot die markt. Het woningaanbod is laag en de woningprijzen zijn hoog. Bovendien zouden beleggers betaalbare woningen voor de ogen van de starter 'wegkapen'.

Door de startersvrijstelling besparen starters zich de kosten van de overdrachtsbelasting. De gedachte is dat zij hierdoor gemakkelijker kunnen toetreden tot de koopwoningmarkt. Het is echter de vraag of die gedachte wel juist is. Het onderzoeksbureau Dialogic heeft geconcludeerd dat de vrijstelling naar verwachting leidt tot een prijsstijging van woningen. De veronderstelling dat starters moeten concurreren met beleggers blijkt ook maar gedeeltelijk juist te zijn. Volgens het onderzoeksbureau concurreren starters alleen in bepaalde gebieden – met name de grote steden – en alleen voor bepaalde woningen met beleggers.

Ook de Raad van State is buitengewoon kritisch over de invoering van de startersvrijstelling. Er is veel overheidsgeld mee gemoeid, terwijl de regeling waarschijnlijk ondoelmatig is. Of dit daadwerkelijk zo is, kan alleen achteraf geconcludeerd worden. Als uit de evaluatie blijkt dat de regeling niet werkt, zal deze zeer waarschijnlijk worden beëindigd.

B.2. Wat is een starter voor de startersvrijstelling?

In het spraakgebruik verstaan we onder een starter iemand die voor het eerst in zijn leven een eigen woning koopt. Dat begrip is echter niet het startersbegrip voor de startersvrijstelling. Volgens de wet is de startersvrijstelling van toepassing als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De koper moet bij levering van de woning tussen 18 en 35 jaar oud zijn.
- De woning moet de koper, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaan dienen.
- De koper moet verklaren dat hij de woning, anders dan tijdelijk, als hoofdverblijf gaat gebruiken.
- De koper mag niet eerder de startersvrijstelling hebben benut. Ook dat moet hij verklaren.

Let op! Met ingang van 1 april 2021 geldt er een plafond van € 400.000,- voor de toepassing van de startersvrijstelling. Zie hierover nader [B.6](#).

Deze eisen maken duidelijk dat de starter die kwalificeert voor deze regeling, vaak een starter naar spraakgebruik zal zijn, maar zeker niet altijd.

Voorbeeld 1: doorstromer

Yuri heeft in 2018 voor het eerst in zijn leven een eigen woning gekocht. Hij was toen 28 jaar oud. Hij verkoopt deze woning in 2021 en stroomt door naar een nieuw aangekochte woning. Deze aankoop vindt eveneens plaats in 2021. Yuri is naar spraakgebruik een doorstromer. Echter, gezien zijn leeftijd komt hij in aanmerking voor de startersvrijstelling. In 2018 bestond deze vrijstelling nog niet. Bij de aankoop in 2021 wel. Yuri kwalificeert dus voor de startersvrijstelling.

Voorbeeld 2: oudere starter

Hans koopt in 2021 voor het eerst in zijn leven een eigen woning. Naar het spraakgebruik is hij starter op de koopwoningmarkt. Echter, Hans is bij aankoop van de woning 39 jaar oud. Daarmee is Hans te oud om in aanmerking te komen voor de startersvrijstelling.

Nota bene: de startersvrijstelling geldt voor iemand die jonger is dan 35 jaar. De 35^e verjaardag telt dus niet mee. Voor de toepassing van de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning ([art. 33, onder 5° en 7° Successiewet 1956](#) jo. [art. 33a Successiewet 1956](#)) telt de 40^e verjaardag wél mee.

B.3. Voor welke woningen geldt de startersvrijstelling?

De startersvrijstelling kan alleen worden toegepast op woningen die de verkrijger anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat dienen. Vaak zal het daarbij gaan om een woning die voor de heffing van inkomstenbelasting kwalificeert als een 'eigen woning' ([art. 3.111 Wet inkomstenbelasting 2001](#)). Toch wijkt het begrip 'eigen woning' voor de inkomstenbelastingheffing wel af van het woningbegrip voor de startersvrijstelling.

Op grond van de [Wet inkomstenbelasting 2001](#) kan een woning ook kwalificeren als je alleen de economische eigendom verwerft. De juridische eigendom ligt dan bij iemand anders. Bij economische eigendom van de woning gaat de waardeontwikkeling van die woning je aan. Voor de inkomstenbelasting is het daarbij voldoende dat de waardeontwikkeling van de woning je voor ten minste 50% aangaat. Ook dan is er voor de heffing van inkomstenbelasting sprake van economische eigendom. Voor de startersvrijstelling is de verwerving van alleen economische eigendom onvoldoende. Je moet de juridische eigendom verwerven. Verwerf je alleen de economische eigendom, dan is de startersvrijstelling niet van toepassing. Voor een verwerving van de economische eigendom van een woning geldt in 2020 het 2%-tarief. Vanaf 2021 is dat het 8%-tarief.

Voor de heffing van inkomstenbelasting kunnen fiscale partners maar één eigen woning hebben. Wel kunnen zij meer dan één hoofdverblijf hebben, maar in dit geval zullen zij moeten kiezen welke woning kwalificeert als eigen woning. Kiezen zij niet, dan is geen van de hoofdverblijven een eigen woning. Voor de heffing van overdrachtsbelasting is deze regeling niet van belang. Beide partners kunnen hun eigen hoofdverblijf hebben. Ieder van hen zou dan een beroep kunnen doen op de startersvrijstelling.

Voorbeeld

Bernard en Anna zijn in 2019 gehuwd onder huwelijkse voorwaarden. Ze wonen echter niet samen. Bernard woont in een appartement in Rotterdam, Anna in een huis in Appelscha. Ze willen graag dicht bij elkaar gaan wonen. Daarom koopt Bernard in 2021 een woning in Utrecht, Anna koopt een woning in Amersfoort. Beide partners zijn jonger dan 35 jaar. Zowel Bernard als Anna kunnen een beroep doen op de startersvrijstelling. Voor de aangifte inkomstenbelasting zullen zij echter een keuze moeten maken welke woning in de aangifte wordt aangemerkt als eigen woning in box 1. De andere woning valt daarmee in box 3.

We mogen aannemen dat dit doorgaans een theoretische aangelegenheid zal zijn.

B.4. Hoe lang moet een woning als hoofdverblijf dienen voor de startersvrijstelling?

De woning moet duurzaam – dat wil zeggen, anders dan tijdelijk – als hoofdverblijf dienen. De wet vult niet in wanneer daar sprake van is. Er geldt wettelijk dan ook geen strikte minimumtijd. Of de koper de woning daadwerkelijk als hoofdverblijf is gaan gebruiken, wordt beoordeeld naar de feiten en omstandigheden van het geval. Die beoordeling ligt bij de belastinginspecteur.

In de parlementaire stukken (memorie van toelichting) is wel gesproken over een minimale bewoningsduur van zes maanden. Als daarvan sprake is, zal in de regel geen naheffing van overdrachtsbelasting plaatsvinden. Maar er kunnen zich situaties voordoen waarin bij bewoning van meer dan zes maanden toch niet aan het hoofdverblijfcriterium is voldaan. In de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel wordt het voorbeeld genoemd van een situatie waarbij de woning na zes maanden en één dag wordt verhuurd en de huurovereenkomst door de belegger aansluitend op de verkrijging al is gesloten. Ook bij andere vormen van oneigenlijk gebruik zal worden nageheven.

Hier staat tegenover dat een gebruik als hoofdverblijf korter dan zes maanden in principe leidt tot een naheffing, tenzij er sprake is van onvoorziene omstandigheden. Zie daarover nader [B.10](#).

B.5. Is de startersvrijstelling van toepassing als een deel van de woning wordt verhuurd?

Als een deel van de verkregen woning wordt gebruikt als duurzaam hoofdverblijf en een deel van de woning wordt verhuurd, dan geldt de startersvrijstelling niet voor het deel dat voor verhuur bestemd is. Datzelfde geldt overigens voor de toepassing van het 2%-tarief.

Er zal een splitsing moeten worden gemaakt tussen de twee delen op basis van het oppervlaktegebruik. Als de onroerende zaak qua oppervlakte voor 90% bestemd is als duurzaam hoofdverblijf, kan voor de verkrijging van de gehele onroerende zaak de startersvrijstelling dan wel het verlaagde tarief worden toegepast.

Voorbeeld

Janus, 33 jaar, koopt begin 2021 een woning voor € 300.000,-. Hij gaat een deel van de woning zelf als hoofdverblijf gebruiken. Het andere deel verhuurt hij aan zijn goede vriend Rinus. Qua oppervlakte dient 60% van de woning Janus tot hoofdverblijf. Janus kan voor 60% van de woning een beroep doen op de startersvrijstelling. Voor het deel van de woning dat hij aan Rinus verhuurt geldt het 8%-tarief. Janus betaalt dus $8\% \times 40\% \times € 300.000,- = € 9.600,-$ overdrachtsbelasting.

Nota bene: ook voor de heffing van inkomstenbelasting vormt het verhuurde deel van de woning geen eigen woning in box 1 voor Janus. Het verhuurde deel, inclusief de financiering die Janus daarvoor is aangegaan, valt onder de vermogensrendementsheffing van box 3. Dat is alleen anders als de kamerverhuurvrijstelling toepassing kan vinden. In dat geval blijven de verhuurde ruimten onderdeel uitmaken van de eigen woning. Aan de toepassing van de kamerverhuurvrijstelling zijn voorwaarden gesteld. Zie [art. 3.114 Wet IB 2001](#).

Let op! Met ingang van 1 april 2021 geldt er een plafond van € 400.000,- voor de toepassing van de startersvrijstelling. Zie hierover nader [B.6](#). Centraal staat hierbij de waarde van de *gehele* woning, dus inclusief de te verhuren delen.

B.6. Is er een bovengrens gesteld aan de startersvrijstelling?

Bij de invoering van de startersvrijstelling op 1 januari 2021 maakt het niet uit wat de kostprijs van de woning is voor de toepassing van de startersvrijstelling. Er is geen bovengrens. Dat verandert echter al snel, namelijk op 1 april 2021. Voor leveringen vanaf die datum geldt voor de toepassing van de startersvrijstelling een plafond van € 400.000,-, de zogeheten 'woningwaardegrens'. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Als de te verkrijgen woning een waarde heeft van meer dan € 400.000,- vindt de startersvrijstelling in het geheel geen toepassing, ook niet voor een bedrag van € 400.000,-. Dit plafond geldt voor de gehele woning, inclusief alle aanhorigheden. Als twee of meer personen samen een woning kopen met een waarde van meer dan € 400.000,- kan geen van hen een beroep doen op de startersvrijstelling, ook al verkrijgt ieder van hen een aandeel in de woning tot een lager bedrag.

Als de startersvrijstelling geen toepassing kan vinden, omdat de verkregen woning een waarde heeft van meer dan € 400.000,- geldt het 2%-tarief.

B.7. Wie stelt de verklaring op die nodig is voor de toepassing van de startersvrijstelling?

Op de website van de Belastingdienst zullen twee standaardformulieren beschikbaar worden gesteld. Eén voor een beroep op de startersvrijstelling ('verklaring startersvrijstelling') en één voor een beroep op het 2%-tarief ('verklaring 2%-tarief'). In de regel zal de notaris de verklaring laten ondertekenen. De notaris zal doorgaans ook de aangifte en de afdracht van de eventueel verschuldigde overdrachtsbelasting verzorgen. De ondertekende verklaring wordt aan de aangifte overdrachtsbelasting gehecht. Deze verklaring maakt onderdeel uit van de aangifte.

Soms wordt er geen notariële akte opgemaakt bij een notaris. Dat is bijvoorbeeld het geval als er economische eigendomsoverdracht plaatsvindt. In dat geval moet de verkrijger in principe zelf de aangifte overdrachtsbelasting doen en de verschuldigde overdrachtsbelasting betalen. Voor de goede orde: bij de verwerving van uitsluitend economische eigendom kan de startersvrijstelling niet worden toegepast. Zie ook [B.3](#). Het 2%-tarief kan bij verwerving van uitsluitend de economische eigendom overigens evenmin worden toegepast.

B.8. Wat gebeurt er als je een onjuiste verklaring hebt afgelegd?

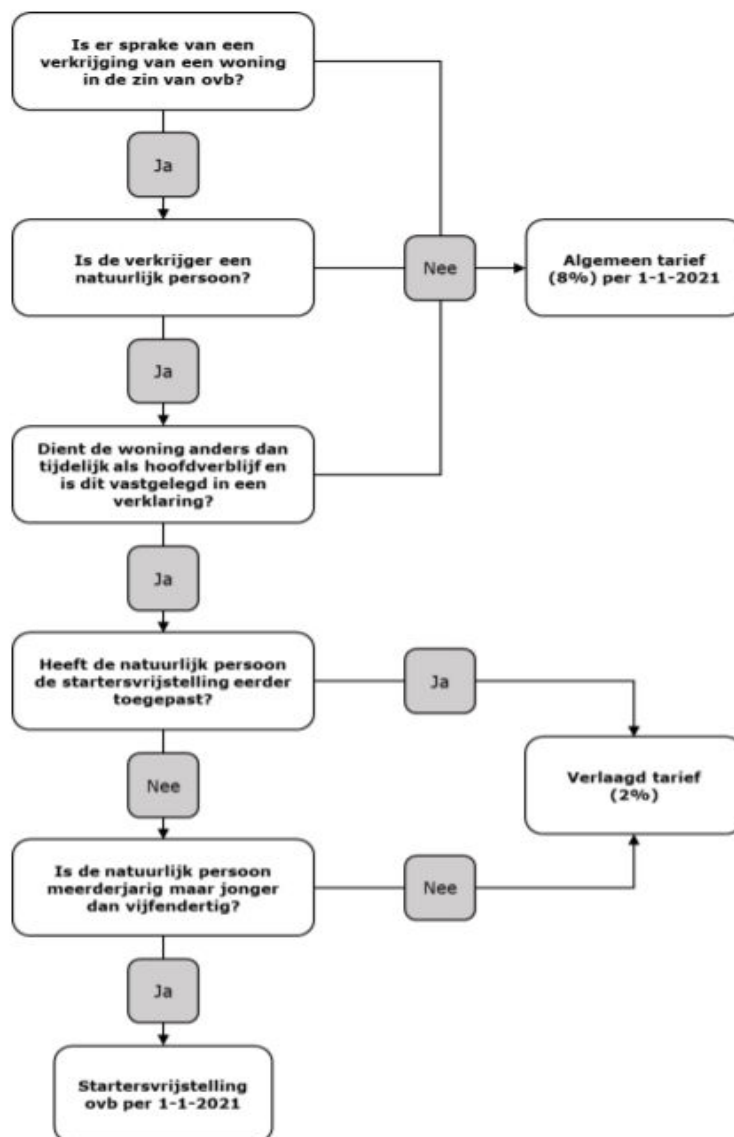
Als er een onjuiste verklaring is afgelegd, bijvoorbeeld omdat de verkregen woning direct na de verkrijging wordt verhuurd, dan kan de Belastingdienst een naheffingsaanslag opleggen. Daarbij kan de Belastingdienst een boete opleggen. Deze boete kan oplopen tot 100% van het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Eveneens zal de Belastingdienst belastingrente in rekening brengen.

Voorbeeld

Fabienne koopt in 2021 een woning voor € 200.000,-. Om een beroep te kunnen doen op de startersvrijstelling verklaart zij aan de notaris dat zij de woning zelf gaat bewonen als hoofdverblijf. Maar Fabienne wil de woning helemaal niet gaan bewonen als hoofdverblijf en dat doet ze dan ook niet. Vrijwel onmiddellijk na de sleuteloverdracht, verhuurt Fabienne de woning aan derden. Als de Belastingdienst hier achter komt, legt deze een naheffingsaanslag op van € 16.000,-. De bestuurlijke boete bedraagt eveneens € 16.000,-. Daarboven berekent de Belastingdienst nog belastingrente.

B.9. Hoe doe je een beroep op de startersvrijstelling?

Voor de toepassing van de startersvrijstelling moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan. Aan de hand van het hiernavolgende stroomschema – afkomstig uit de memorie van toelichting bij het voorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting – kan bepaald worden of iemand in aanmerking komt voor de startersvrijstelling.



Uit dit stroomschema blijkt dat de verkrijger een verklaring moet afleggen. Uit deze verklaring moet blijken dat de woning zal worden gebruikt als hoofdverblijf. Tevens moet de verkrijger verklaren dat hij de startersvrijstelling nog niet eerder heeft benut. Een beroep op de startersvrijstelling doe je in de aangifte overdrachtsbelasting. De verklaring wordt meegestuurd met de aangifte overdrachtsbelasting en maakt daar onderdeel van uit. Zie ook [B.7](#).

Let op! Met ingang van 1 april 2021 geldt er een plafond van € 400.000,- voor de toepassing van de startersvrijstelling. Zie hierover nader [B.6](#).

B.10. Wat gebeurt er als je door onvoorziene omstandigheden de woning toch niet gaat gebruiken als hoofdverblijf?

Als je een woning koopt om als hoofdverblijf te gaan bewonen, kan daarbij de startersvrijstelling van toepassing zijn of het 2%-tarief. Het kan echter gebeuren dat er onvoorziene omstandigheden zijn waardoor de woning toch niet wordt gebruikt als hoofdverblijf. In de memorie van toelichting bij het voorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting zijn meerdere voorbeelden genoemd:

- Het duurzaam verloren gaan van de woning (bijvoorbeeld door brand)
- Het overlijden van een verkrijger

- Echtscheiding van de verkrijgers
- Het aanvaarden van of het verlies van een baan
- Emigratie

Als onvoorziene gebeurtenissen ertoe leidden dat een verkrijger de woning niet als hoofdverblijf kon gaan gebruiken, wordt de startersvrijstelling en het verlaagde tarief niet teruggenomen.

Als er geen sprake is van onvoorziene omstandigheden, heeft de inspecteur van de Belastingdienst de mogelijkheid om overdrachtsbelasting na te heffen, te verhogen met belastingrente en een bestuurlijke boete die kan oplopen tot 100% van het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting.

Het valt te verwachten dat over het al dan niet aanwezig zijn van 'onvoorziene omstandigheden' in de toekomst geprocedeerd gaat worden.

B.11. Klopt het dat de startersvrijstelling ook voor doorstromers kan gelden?

De startersvrijstelling kan ook gelden voor doorstromers. Om te kwalificeren voor de startersvrijstelling moet de woning verkregen worden door iemand die tussen leeftijd 18 en 35 jaar oud is. Als deze persoon een woning koopt én hij nog niet eerder een beroep heeft gedaan op de startersvrijstelling, geldt voor hem of haar de startersvrijstelling. Zie verder [B.2](#).

B.12. Hoe lang geldt de startersvrijstelling?

De regeling van de startersvrijstelling was aanvankelijk vormgegeven als een tijdelijke regeling. De startersvrijstelling kan voor het eerst worden toegepast in 2021. De regeling zou aanvankelijk voor vijf jaar gelden. Daarmee zou de regeling met ingang van het jaar 2026 eindigen. De zogeheten 'horizonbepaling' is echter in de Tweede Kamer gesneuveld. Daarmee eindigt de regeling nu niet meer automatisch met ingang van het jaar 2026. Dat wil niet zeggen dat de regeling een onbeperkte levensduur gaat kennen.

De regeling van de startersvrijstelling zal na verloop van tijd worden geëvalueerd. Als de regeling doelmatig en doeltreffend is – lees: starters zijn daadwerkelijk gebaat bij het bestaan van deze regeling – dan kan de wetgever besluiten de regeling te laten voortbestaan. Daarvoor is geen wetsvoorstel nodig. Maar als de regeling niet doelmatig en/of doeltreffend is, valt te verwachten dat deze zal worden beëindigd. Of dat dan per 2026 of eerder of later is, valt op dit moment niet aan te geven. Voor de beëindiging van de regeling moet de wet worden aangepast.

B.13. Kan de Belastingdienst overdrachtsbelasting naheffen als je snel na verwerving de woning weer verkoopt?

Bij de verkrijging van de woning moet de verkrijger verklaren dat hij de woning gaat gebruiken als duurzaam hoofdverblijf. Als de Belastingdienst constateert dat het gebruik anders is, stelt de Belastingdienst de verkrijger in de gelegenheid aannemelijk te maken dat de woning toch is gekocht om te gaan gebruiken als hoofdverblijf. Als er onvoorziene omstandigheden zijn waardoor de woning uiteindelijk toch niet gebruikt wordt als hoofdverblijf, blijft naheffing achterwege. Het is aan de verkrijger om dit aannemelijk te maken.

Bij de verkoop van de woning binnen afzienbare tijd na de verkrijging, roept dit de vraag op of er sprake is van onvoorziene omstandigheden. Zo ja, dan zal naheffing achterwege blijven. Maar zo niet, dan heeft de verkrijger ten onrechte een beroep gedaan op de startersvrijstelling. Het ligt dan voor de hand dat de Belastingdienst de verschuldigde overdrachtsbelasting zal naheffen. Daarbij kan de Belastingdienst een boete opleggen. Deze boete kan oplopen tot 100% van het bedrag van de verschuldigde overdrachtsbelasting. Voorts zal de Belastingdienst belastingrente in rekening brengen. Zie hierover ook [B.10](#).

B.14. Maakt het voor de toepassing van de startersvrijstelling nog uit hoe je de aankoop financiert?

Nee. Het maakt voor de toepassing van de startersvrijstelling niet uit hoe de aankoop wordt gefinancierd. De aankoop mag dus gefinancierd worden met een lening in box 1 (eigenwoningschuld) maar ook, indien mogelijk, met een lening in box 3. Dat laatste is het geval als de lening niet kwalificeert als eigenwoningschuld omdat deze niet voldoet aan de fiscale aflossingseis ([art. 3.119c Wet inkomstenbelasting 2001](#)). Ook door de werking van de bijleenregeling kan (een deel van) de lening in box 3 vallen. De verwerving van de woning kan ook volledig uit eigen middelen worden gefinancierd. Of (deels) vanuit een schenking. Voor de toepassing van de startersvrijstelling is dat alles echter niet van belang.

B.15. Geldt de startersvrijstelling ook als je daarnaast de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning benut?

De startersvrijstelling geldt voor de heffing van overdrachtsbelasting. De schenkingsvrijstelling voor de eigen woning geldt voor de heffing van schenkbelasting. De beide vrijstellingen staan los van elkaar en kennen hun eigen spelregels. Zo geldt de startersvrijstelling voor personen die tussen de 18 en 35 jaar oud zijn. Voor de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning geldt dat de verkrijger jonger moet zijn dan 40 jaar (op de veertigste verjaardag kan de vrijstelling nog wel worden benut). Het is dus heel goed mogelijk dat ter zake van een verkrijging beide vrijstellingen worden toegepast.

Voorbeeld

Evelien koopt in 2021 haar eerste eigen woning. Zij is op dat moment 32 jaar oud. Om haar in staat te stellen de woning te kopen, krijgt zij van haar ouders een schenking van € 80.000,-. Voor de schenking doet zij een beroep op de schenkingsvrijstelling voor de eigen woning. Omdat Evelien nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van de startersvrijstelling en zij de woning als hoofdverblijf gaat gebruiken, doet zij voor de overdrachtsbelasting een beroep op de startersvrijstelling.

B.16. Hoe werkt de startersvrijstelling als je partner geen starter is voor de startersvrijstelling?

De toepassing van de startersvrijstelling wordt per verkrijger beoordeeld. Als twee partners samen een woning kopen die zij als hoofdverblijf willen gaan betrekken, moet voor beide partners afzonderlijk worden bekeken of de startersvrijstelling kan worden toegepast.

Voorbeeld

Kim, 32 jaar, woont samen met Raúl, 37 jaar, in een huurwoning. In 2021 kopen zij samen hun eerste eigen woning. De kostprijs van de woning bedraagt € 300.000,-. Ieders aandeel in de woning bedraagt 50%. Ieder verwerft dus een aandeel in de woning met een kostprijs van € 150.000,-. Kim voldoet aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling. Zij is derhalve geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Raúl is te oud voor de toepassing van de startersvrijstelling. Hij moet over zijn aandeel 2% overdrachtsbelasting betalen. Dat komt neer op een bedrag van € 3.000,-. Als zij ervoor kiezen de woning volledig op Kims naam te zetten, hoeft er in het geheel geen overdrachtsbelasting te worden betaald. Voor de goede orde: Kim moet een 'verklaring startersvrijstelling' afleggen. Raúl een 'verklaring 2%-tarief'.

Wat nu als Kim en Raúl in een (beperkte) gemeenschap van goederen zijn gehuwd? Als de woning volledig op naam van Kim komt te staan, is zij de belastingplichtige voor de overdrachtsbelasting. Omdat zij voor de heffing van overdrachtsbelasting een beroep kan doen op de startersvrijstelling, is zij geen overdrachtsbelasting verschuldigd. Dat de woning in de huwelijksgemeenschap valt – waartoe Raúl ook gerechtigd is – doet hier niets aan af.

B.17. Is er sprake van een schenking als twee partners, een starter en een niet-starter, samen een woning kopen en zij samen de overdrachtsbelasting betalen?

Als een starter en een niet-starter in de zin van de startersvrijstelling samen een woning kopen en zij onderling afspreken alle kosten samen – dus ieder voor de helft – te betalen, dan is er in beginsel sprake van een schenking. Deze schenking is de helft van het bedrag dat aan overdrachtsbelasting wordt betaald.

Voorbeeld

Harry en Simone kopen samen een woning voor € 400.000,-. De woning wordt op 1 februari 2021 geleverd. Harry is 36 jaar oud. Simone is 29 jaar oud. Simone is voor de toepassing van de startersvrijstelling starter. Harry daarentegen niet. De woning wordt 50:50 gekocht. Harry is over zijn aandeel in de verkregen woning 2% x € 200.000,- = € 4.000,- overdrachtsbelasting verschuldigd. Harry en Simone spreken af dat zij alle kosten samen delen, ook de verschuldigde overdrachtsbelasting. Simone betaalt dus € 2.000,- overdrachtsbelasting. Dat is een schenking van haar aan Harry.

Dit is overigens niet anders als de partners een notarieel samenlevingscontract hebben, waarin is opgenomen dat de kosten van de huishouding worden verdeeld op basis van de draagplicht. De verschuldigde overdrachtsbelasting kwalificeert namelijk niet als kosten van de huishouding.

Nota bene: Simone moet voor de toepassing van de startersvrijstelling een 'verklaring startersvrijstelling' afleggen. Harry een 'verklaring 2%-tarief'.

B.18. Wat gebeurt er als partners, een starter en een niet-starter, gaan huwen en de starter vlak voor het huwelijk een woning koopt?

Als van deze partners de starter de woning aankoopt en deze partner kwalificeert voor de toepassing van de startersvrijstelling, dan vindt de startersvrijstelling onverkort toepassing. Dat de woning daarna door boedelmenging van beide partners wordt, maakt dit niet anders. Dat geldt ook als de periode tussen verwerving en huwelijk zeer kort is. De staatssecretaris van Financiën heeft dit bevestigd in de nota naar aanleiding van het verslag bij het wetsvoorstel.

B.19. Als achteraf blijkt dat je toch overdrachtsbelasting bent verschuldigd, kun je dat dan nog meefinancieren?

Dat is niet vanzelfsprekend. Banken zijn gebonden aan de door de overheid voorgeschreven regels, de zogeheten verstrekkingnormen die zijn neergelegd in de [Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet](#). Ten eerste wordt hierbij gekeken naar het inkomen, de loan-to-income-eis (LTI). Daarbij geldt: hoe hoger het inkomen, des te meer leenruimte. Ten tweede wordt hierbij gekeken naar de waarde van de woning, de loan-to-value-eis (LTV). Daarbij geldt dat een bank nooit meer hypothecair krediet mag verstrekken dan 100% van de waarde van de woning.

Het is dus afhankelijk van de situatie van het geval of de verkrijger het nagegeven bedrag aan overdrachtsbelasting alsnog kan financieren. Als dit niet mogelijk is, zal de verkrijger de verschuldigde overdrachtsbelasting op een andere wijze moeten betalen.

B.20. Geldt de startersvrijstelling ook als ik al een eigen woning heb, maar een achter mijn huis gelegen garage koop?

De startersvrijstelling is van toepassing bij de verkrijging van een woning die gaat dienen als hoofdverblijf. Als er gelijktijdig met de verkrijging van de woning aanhorigheden worden verkregen – zie daarover [A.9](#) – is de startersvrijstelling ook van toepassing op deze aanhorigheden.

Als echter een aanhorigheid niet gelijktijdig met de woning wordt verkregen, maar op een later tijdstip, dan kan de startersvrijstelling niet worden toegepast voor de verkrijging van deze aanhorigheid. In dat geval geldt voor de verkrijging van de aanhorigheid het algemene tarief van 8%, ook al is nog niet eerder gebruik gemaakt van de startersvrijstelling. In 2020 geldt voor deze verkrijging nog het 2%-tarief.

B.21. Kan de startersvrijstelling worden toegepast bij verwerving van een recreatiewoning waarvoor permanente bewoning niet is toegestaan?

Wie een recreatiewoning verkrijgt, kan zich niet altijd in die gemeente inschrijven op dat adres in de Basisregistratie Personen. Inschrijving is niet mogelijk als permanente bewoning in recreatiewoningen niet is toegestaan. Er kan dan geen beroep worden gedaan op de startersvrijstelling (en evenmin op het 2%-tarief). Het tarief van de overdrachtsbelasting bedraagt in dat geval 8%.

Om een woning als hoofdverblijf te kunnen laten kwalificeren, moet die woning het middelpunt van de persoonlijke en economische belangen van de koper zijn. Daarnaast moet de beoogde bewoning als hoofdverblijf duurzaam zijn, dat wil zeggen, het gebruik als hoofdverblijf moet anders dan tijdelijk zijn. Voor de beoordeling of een recreatiewoning anders dan tijdelijk als hoofdverblijf wordt gebruikt gelden op zich geen andere regels dan voor andere woningen. Het is afhankelijk van de feiten en omstandigheden of een recreatiewoning in aanmerking komt voor het verlaagde tarief of de vrijstelling. De koper moet dan aannemelijk maken dat zijn persoonlijke en economische belangen zich op het adres van de verkregen recreatiewoning bevinden en ook dat er sprake is van een mate van duurzaamheid. Als uitgangspunt daarbij geldt dat de recreatiewoning minimaal een half jaar daadwerkelijk als hoofdverblijf moet zijn gebruikt. Dit uitgangspunt geldt niet in misbruiksituaties.

B.22. Kan de startersvrijstelling worden toegepast bij de verkrijging van een stacaravan, woonwagen of woonboot?

Of de verkrijging van een stacaravan, woonwagen of een woonboot onder de heffing van overdrachtsbelasting valt, is afhankelijk van de vraag of deze kwalificeert als onroerende zaak. Daarbij is van belang of de zaak al dan niet duurzaam verenigd is met de grond. Uit de rechtspraak blijkt dat sprake is van duurzame vereniging met de grond als het betreffende bouwwerk naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.

Of een bouwwerk bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, moet onder andere blijken uit de bedoeling van de bouwer voor zover deze naar buiten toe kenbaar is. De technische mogelijkheid om het bouwwerk te verplaatsen, is niet van belang. Dit blijkt uit het Portacabin-arrest (Hoge Raad 31 oktober 1997, [ECLI:NL:HR:1997:ZC2478](#)).

Zo kan een waterwoning die is verbonden met de oever op een zodanige wijze dat sprake is van duurzame vereniging met die grond, een onroerende zaak zijn. De doorsnee woonboot zal daarentegen niet als onroerend kwalificeren, omdat deze meestal niet duurzaam met de grond is verenigd. De woonboot is dan roerend.

Als de stacaravan, woonwagen of woonboot een onroerende zaak is, valt deze onder de heffing van overdrachtsbelasting. In dat geval kan de startersvrijstelling van toepassing zijn op de verkrijging van de stacaravan, woonwagen of woonboot. Daarvoor moet aan de reguliere voorwaarden voor toepassing van de

startersvrijstelling worden voldaan. Als de startersvrijstelling niet van toepassing is, geldt het 2%-tarief als sprake is van een woning die de koper, anders dan tijdelijk, tot hoofdverblijf gaat dienen. In alle andere gevallen geldt het 8%-tarief.

B.23. Kun je er ook voor kiezen de startersvrijstelling niet te benutten?

Als aan de voorwaarden van de startersvrijstelling is voldaan, wordt de startersvrijstelling toegepast. De gedachte zou kunnen opkomen bij de aankoop van een eerste woning geen beroep te doen op de startersvrijstelling omdat de verkrijger van plan is om na een paar jaar door te stromen naar een (veel) duurder woning. Toepassing van de startersvrijstelling op die laatste woning levert dan meer fiscaal voordeel op. De enige manier om dit te bewerkstelligen is door geen 'verklaring startersvrijstelling' af te leggen. Daarmee is niet voldaan aan een eis die wordt gesteld aan toepassing van de startersvrijstelling.

Zonder 'verklaring startersvrijstelling' betaalt de verkrijger in beginsel 8% overdrachtsbelasting over de verkrijging van zijn eerste woning. De verkrijger kan er – naar het zich thans laat aanzien – echter wel voor kiezen de 'verklaring 2%-tarief' te ondertekenen. Zie [A.11](#). Door het ondertekenen van die verklaring wordt 2% overdrachtsbelasting in rekening gebracht, uiteraard als aan de voorwaarden voor de toepassing van het 2%-tarief is voldaan. Zie voor de tarieven overdrachtsbelasting [A.7](#).

B.24. Wat is bepalend voor de startersvrijstelling, het moment van tekenen van de koopovereenkomst of het moment waarop de woning wordt geleverd?

Bepalend voor de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting is het moment van de levering van de onroerende zaak. Het moment waarop de koopovereenkomst is gesloten, is voor deze heffing niet relevant. Dit betekent dat voor de levering in 2021 van een in 2020 gekochte woning de startersvrijstelling geldt, als uiteraard aan de voorwaarden voor die vrijstelling is voldaan.

Wie in 2020 een woning koopt die hij als hoofdverblijf wil gaan gebruiken, doet er verstandig aan de levering van deze woning uit te stellen tot 2021, zo dit mogelijk is, als hij in 2021 gebruik kan maken van de startersvrijstelling. Dat scheelt de verkrijger 2% overdrachtsbelasting.

Voorbeeld

Felix, 32 jaar, koopt in 2020 voor het eerst in zijn leven een woning die hij duurzaam als hoofdverblijf wil gaan gebruiken. De kostprijs van de woning bedraagt € 250.000,-. De levering van de woning staat gepland op 2 december 2020. Als Felix de woning op die datum laat leveren, betaalt hij $2\% \times € 250.000,- = € 5.000,-$. Als Felix met de verkoper afsprekt de levering te verplaatsen naar 6 januari 2021, kan Felix een beroep doen op de startersvrijstelling. Hij bespaart zichzelf daarmee € 5.000,- overdrachtsbelasting.

B.25. Kunnen partners twee keer gebruik maken van de startersvrijstelling door de eerste woning door de ene partner en de tweede woning door de tweede partner te laten kopen?

Dat is inderdaad mogelijk. Als de ene partner de eerste woning aankoopt en deze partner voldoet aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling, dan kan deze partner hier een beroep op doen. De andere partner heeft op dat moment nog geen beroep gedaan op de startersvrijstelling. Als zij vervolgens doorstromen naar een volgende woning die gekocht wordt door de andere partner, kan deze partner op zijn beurt een beroep doen op de startersvrijstelling, mits uiteraard deze partner voldoet aan de voorwaarden van de startersvrijstelling.

Voorbeeld

Klaas en Willemien wonen samen in een huurwoning. In 2021 verhuizen zij naar een koopwoning. Klaas wordt 100% eigenaar van deze woning. Hij voldoet aan de voorwaarden voor de startersvrijstelling, zodat er ter zake van deze verwerving geen overdrachtsbelasting is verschuldigd. Een paar jaar later stromen zij door naar een volgende koopwoning. Deze keer wordt Willemien 100% eigenaar van de woning. Omdat Willemien nog geen beroep heeft gedaan op de startersvrijstelling, kan zij dit nu alsnog doen, verondersteld dat zij voldoet aan de overige voorwaarden die gesteld worden aan de toepassing van de startersvrijstelling. Ook Willemien hoeft ter zake van die tweede woning dan geen overdrachtsbelasting te betalen.

B.26. Kun je bezwaar maken tegen de overdrachtsbelasting?

Ja, dat is mogelijk. Bezwaar kan spelen als je vindt dat een ander tarief geldt of als je vindt dat je recht hebt op toepassing van de (starters)vrijstelling. Je kunt zelf bezwaar maken, maar ook de notaris kan dit namens jou doen. Er geldt daarbij wel een belangrijke termijn: de bezwaartermijn. Deze eindigt zes weken na de datum waarop de overdrachtsbelasting is betaald. Je moet binnen die termijn bezwaar maken. Als het bezwaar te laat is ingediend, neemt de Belastingdienst het bezwaar in behandeling als een verzoek tot ambtshalve vermindering. Voor dat verzoek geldt een veel langere termijn: tot vijf jaar na het einde van het belastingjaar waarin je de overdrachtsbelasting bent verschuldigd.

Meer informatie over het maken van bezwaar tegen de overdrachtsbelasting kun je vinden op de [website](#) van de Belastingdienst.

VERHOOGING ALGEMENE TARIEF OVERDRACHTSBELASTING

C.1. Wat is het algemene tarief in 2020 en welk tarief geldt er in 2021?

Er zijn twee tarieven voor de overdrachtsbelasting: het algemene tarief en het verlaagde tarief. Het algemene tarief overdrachtsbelasting bedraagt 6% in 2020 en 8% vanaf 2021. De overdrachtsbelasting wordt berekend over de waarde van de verkregen onroerende zaak (of het recht waaraan deze is onderworpen). De waarde is ten minste gelijk aan de tegenprestatie.

Behalve dit algemene tarief bestaat er voor de overdrachtsbelasting een verlaagd tarief van 2%. Dit percentage is voor 2020 en 2021 hetzelfde. Echter, waar in 2020 dit verlaagde tarief geldt voor alle woningen, geldt dit tarief vanaf 2021 alleen nog maar voor de woning die de verkrijger anders dan tijdelijk als hoofdverblijf gaat dienen.

C.2. Voor welke verwervingen geldt het algemene tarief?

Het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting geldt voor verkrijgingen die niet zijn vrijgesteld en waarvoor ook niet het verlaagde tarief van 2% geldt.

Voor 2020 geldt het algemene tarief voor de verkrijging van een onroerende zaak die niet is een woning. Voor de verkrijging van een aanhorigheid bij een woning geldt in 2020 het 2%-tarief.

Voor 2021 geldt het 2%-tarief uitsluitend voor de woning die de verkrijger duurzaam als hoofdverblijf dient. Onder voorwaarden kan voor deze verkrijging de startersvrijstelling gelden. Zie daarover [B.1](#) en verder. Als noch de startersvrijstelling, noch het verlaagde tarief van 2% geldt, dan geldt voor die verkrijging het algemene tarief van 8%. Het kan hierbij gaan om de verkrijging van:

- een vakantiewoning;
- een tweede woning;
- een aanhorigheid bij de eigen woning die niet gelijktijdig met de woning wordt verkregen;
- een zakelijk onroerende zaak, zoals een winkel- of bedrijfspand; of
- een beleggingspand.

C.3. Wat is bepalend voor de verschuldigdheid van het 8%-tarief, het moment van tekenen van de koopovereenkomst of het moment waarop de woning wordt geleverd?

Bepalend voor de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting is het moment van de levering van de onroerende zaak. Het moment waarop de koopovereenkomst is gesloten, is voor deze heffing niet relevant. Dit betekent dat voor de levering in 2021 van een in 2020 gekochte onroerende zaak het algemene tarief geldt, het 8%-tarief. Zie voor de verkrijgingen waarvoor het algemene tarief geldt [C.2](#).

Wie in 2020 nog bijvoorbeeld een vakantiewoning koopt, doet er verstandig aan deze vakantiewoning ook in 2020 te laten leveren, zo dit mogelijk is. Zie verder ook [B.24](#).

C.4. Hoe lang geldt deze verhoging?

De verhoging van het algemene tarief overdrachtsbelasting van 6% naar 8% is geen tijdelijke maar een permanente maatregel. Dat wil niet zeggen dat het tarief in de (nabije) toekomst nooit zal wijzigen, maar een wijziging – hetzij een verhoging, hetzij een verlaging – is vooralsnog niet aan de orde.

C.5. Hoe werkt de regeling van kort opeenvolgende leveringen uit bij de verhoging van het algemene tarief?

Als iemand in 2020 een woning koopt, betaalt hij 2% overdrachtsbelasting. Als hij diezelfde woning in 2020 binnen zes maanden weer doorverkoopt, is er door de tweede koper niet over het volle bedrag opnieuw 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. De wet voorziet in een grondslagvermindering.

Voorbeeld

Hans koopt in mei 2020 een woning voor een bedrag van € 200.000,-. Hij betaalt $2\% \times € 200.000,- = € 4.000,-$ overdrachtsbelasting. In oktober 2020 verkoopt hij de woning voor € 210.000 aan Bert. Normaal gesproken zou Bert $2\% \times € 210.000,- = € 4.200,-$ aan overdrachtsbelasting moeten betalen. Echter, de grondslag wordt in deze situatie verminderd met het bedrag waarover Hans al overdrachtsbelasting heeft betaald. De grondslag waarover Bert overdrachtsbelasting moet betalen is dus $€ 210.000,- - € 200.000,- = € 10.000,-$. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt dan $2\% \times € 10.000,- = € 200,-$.

Vanaf 1 april 2021 wordt bij opeenvolgende leveringen binnen zes maanden op een andere wijze rekening gehouden met de eerder betaalde overdrachtsbelasting. Niet de grondslag waarover de overdrachtsbelasting wordt berekend wordt verminderd, maar het bedrag van de bij de eerste levering betaalde overdrachtsbelasting komt in mindering op de bij de tweede levering verschuldigde overdrachtsbelasting.

Voorbeeld

Hosni, 56 jaar, koopt in mei 2021 een woning, die hij als hoofdverblijf wil gaan gebruiken. De kostprijs van de woning bedraagt € 300.000,-. Omdat Hosni, gezien zijn leeftijd, niet in aanmerking komt voor de toepassing van de startersvrijstelling, is hij 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Dat komt neer op een bedrag van $2\% \times € 300.000,- = € 6.000,-$. Door onvoorziene omstandigheden gaat Hosni de woning uiteindelijk niet betrekken als hoofdverblijf. Hij verkoopt de woning in augustus 2021 aan Gerrit voor € 310.000,-. Gerrit gaat de woning verhuren. Daardoor is Gerrit in beginsel $8\% \times € 310.000,- = € 24.800,-$ overdrachtsbelasting verschuldigd. Echter, daar mag Gerrit het door Hosni betaalde bedrag aan overdrachtsbelasting van aftrekken. Gerrit betaalt dus uiteindelijk $€ 24.800,- - € 6.000,- = € 18.800,-$ aan overdrachtsbelasting.

C.6. Is 'sale-and-lease-back' met ingang van 2021 minder interessant?

Bij een 'sale-and-lease-back' verkoopt de eigenaar zijn woning en huurt deze vervolgens van de koper. Daarmee kan de overwaarde worden gerealiseerd. Vooral ouderen maken hier nog wel eens gebruik van. Zo kunnen zij over de overwaarde beschikken, doorgaans als aanvulling op het pensioen. De instelling die de woning koopt is in 2020 2% overdrachtsbelasting verschuldigd. Vanaf 2021 is dat 8%. De hogere kostprijs van de woning zal zich, naar het zich laat aanzien, vertalen in een hogere huurprijs. Als dat het geval is, zal 'sale-and-lease-back' vanaf 2021 minder interessant zijn.

Dit document is bijgewerkt naar de stand van zaken per 26 november 2020.
Reacties naar aanleiding hiervan kunt u sturen naar fja@nn.nl.

Voor eventuele onjuistheden aanvaarden wij geen aansprakelijkheid.
